

**BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED,
NOACHWEG 9 EIBERGEN 2011'**

REGELS

NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0100

Barneveld, 28 juni 2011

Vastgesteld

Uitvoerende:

De heer A. Sikking

Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

INHOUDSOPGAVE

Regels.....	2
1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie	15
3 Algemene regels.....	18
Artikel 6 Antidubbelregel	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 9 Algemene procedureregels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel	24

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

a. plan:

het bestemmingsplan „Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011. van de gemeente Berkelland.

b. bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0100 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

c. verbeelding:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011” bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0100;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011”;

d. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

e. aanduidingsgrens:

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft.

f. aan- of uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat ruimtelijk en/of architectonisch ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw.

g. aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

h. aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

i. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

j. bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

k. bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het aan huis uitoefenen van beroepen of bedrijfsmatig verlenen van diensten die niet behoren tot de vrije beroepen.

l. bestaand:

1. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
2. bij bouwwerken: bebouwing zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

m. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

n. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

o. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonische opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

p. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

q. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

r. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

s. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

t. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

u. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

v. bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn.

x. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

y. doeleinden van openbaar nut:

nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas, water- en/of telecommunicatievoorzieningen.

z. erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed.

aa. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

bb. gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

cc. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

dd. huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien.

ee. mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

ff. nadere eis:

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

gg. normaal agrarisch gebruik:

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten.

hh. omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

ii. overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet met meer dan één wand is uitgevoerd.

jj. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

kk. voorgevel:

de gevel die grenst aan de weg.

ll. vrij beroep:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

mm. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

nn. wijzigingsbevoegdheid:

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 *Wijze van meten*

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Gebouwen en bouwwerken

de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen

als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. normaal agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen en naar aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- c. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d. (onverharde) paden en wegen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeerkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Buiten bouwvlakken zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen en voorzieningen voor opslag en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bebouwing:

- a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving.
- c. Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
- d. Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De paardenbak grenst direct aan de bestemming 'Wonen'.
- b. De afstand tot bebouwing van derden bedraagt ten minste 50 meter.

- c. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
- d. Een paardenbak moet gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn.
- e. De afstand van een paardenbak tot het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 25 meter.
- f. De hoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- g. Het realiseren van paardenbakken buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- h. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. 3.4.2 Afwijken ten behoeve van sleufsilos en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het realiseren van sleufsilos en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De sleufsilos/kuilvoerplaat grenst direct aan het agrarisch bouwvlak.
- b. Het realiseren van sleufsilos en/of kuilvoerplaten buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Afwijken ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van silos mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- b. De bouwhoogte van hooibergen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50 m²;
- b. Bij een paardenbak is het gebruik van verlichting door middel van lichtmasten niet toegestaan.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. Het gebruiken van een gebouwen behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- e. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet

- toegestaan.
- f. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder g voor het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter bedragen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.
- c. De realisatie van teeltondersteunende voorzieningen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Ter plaatse van de aanduiding „specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol:
 - i. het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
 - ii. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 meter onder maaiveld;
 - iii. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
 - iv. het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren.
- b. Ter plaatse van de aanduiding „specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker. ;
 - i. het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of meer dan 0,45 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
 - ii. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 meter onder maaiveld;
 - iii. het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren;
 - iv. het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
 - v. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
 - vi. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 meter opgaand of dieper dan 0,45 meter onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
 - vii. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde

- wegen;
- viii. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m² per perceel.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van het verzetten of vergraven van grond.
- b. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- c. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. terras, tuinen en erven;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan.
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.
- c. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als maximum.
- d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- e. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- f. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- g. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m².
- d. Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- c. De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50 m²;
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. Het gebruiken van een gebouwen behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- d. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder c voor het toestaan van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. Er mag geen zelfstandige woning ontstaan.
- c. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden.

Artikel 5 **Waarde - Archeologie**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Advies archeoloog

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in 5.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

5.4 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

5.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.6.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan

wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.6.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 5.6.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

5.6.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kunnen voorschriften aan de vergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen;
- b. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een vergunning als bedoeld in 5.6.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 **Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. detailhandel;
- e. bewoningen van de bijgebouwen.

Artikel 8 *Algemene ontheffingsregels*

8.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan afwijken met betrekking tot:

- a. de bij recht in regels gegevens maten afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 m worden gebouwd;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

8.2 Afwijking als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts geschieden, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van afwijking van het bestemmingsplan toepassing aan de reguliere procedure van artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo).

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig van het bestemmingsplan afwijking van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.2.1 Procedure

Voor een procedure tot ontheffing geldt de in artikel 9.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

10.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- b. Als het gebruik, bedoeld in artikel 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding

van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011'.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van ...2.8..JUNI. 2011

De voorzitter,

.....



De griffier,

.....

